

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 476

**privind însușirea raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova,
str. Spania, nr.35 A**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 22.12.2011;

Având în vedere raportul nr.181143/2011 întocmit de Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova, str. Spania, nr.35 A și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.188, 189, 190, 191, 192 și 193/2011;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.217/2011 referitoare la scoaterea la licitație, în vederea concesionării, a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Spania, nr.35 A, în vederea edificării unei construcții cu destinația de asistență medicală de specialitate;

În temeiul art. 36 alin.2 lit. c coroborat cu alin. 5 lit. b, art.45, alin.3, art.123 și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare a terenului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, în suprafață de 738 mp, situat în str. Spania, nr.35 A, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Patrimoniu și Direcția Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian VASILE

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Nicoleta MIULESCU

Nr. 111.190/27.07.2011

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

Teren intravilan

Situat în Mun. Craiova, str. Spania, nr. 35A
judetul Dolj

BENEFICIAR:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

Data: 27.07.2011

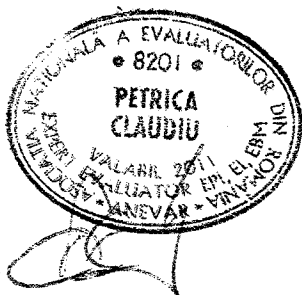


DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale si corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspectiei;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport si se constituie ca analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate, si nu exista nici un interes personal sau partinitor fata de vreuna din partile implicate
- onorariul nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile si concluziile noastre precum si prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR și cu Standardele Internationale de Evaluare, cu exceptiile mentionate expres in acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională si au experiența si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai dupa efectuarea inspectia proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o alta persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;
- LERO Advanced Consulting si angajatii sai au incheiate asigurari profesionale ;
- LERO Advanced Consulting are certificat Sistemul de Management al Calitatii conf SR EN ISO 9001/2001 de catre SRAC ;
- LERO este marca inregistrata la OSIM

SC LERO ADVANCED CONSULTING SRL



Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

Sinteza raportului de evaluare

Obiectul evaluării îl constituie imobilul situat în Mun. Craiova, str. Spania, nr. 35A constituit din teren intravilan în suprafața de 738 mp proprietatea Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Scopul prezentului raport de evaluare este determinarea valorii de piață (așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare, Ediția a opta – 2007), respectiv stabilirea redevenței în vederea concesiunii imobilului menționat mai sus.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
- IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare
- IVS 3 – Raportarea evaluării

Solicitantul evaluării: prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Baza Evaluării: valoarea de piață

Data evaluării: 27.07.2011

Curs BNR 1Euro = 4,2500 lei din 27.07.2011

Drepturile evaluate: drepturile depline asupra proprietății

Valorile de piață estimate:

- metoda comparației vanzarilor 934.600 lei echiv. 219.900 Euro
- metoda reziduală.....1.031.100 lei echiv. 242.600 Euro

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) **Generalități** – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (2) **Descrierea proprietății imobiliare** – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la imobilul în cauză.
- (3) **Analiza pieței imobiliare** - conține analiza pieței imobiliare, piața terenurilor
- (4) **Evaluarea imobilului** – analiza celei mai bune utilizări, evaluarea terenului și abordările în evaluare
- (5) **Determinarea redevenței** – prezintă determinarea redevenței pentru terenul evaluat
- (6) **Anexe** – documente de proprietate, planuri, comparabile

În urma aplicării metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valorile estimate pentru proprietatea în discuție sunt:

Valorile de piață a terenului: 934.600 LEI - 1.031.100 LEI.

Valoarea redevenței pentru terenul analizat: 101 – 112 lei/an/mp

Valorile nu conțin TVA

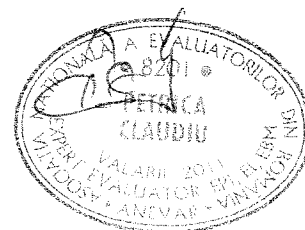
Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Expert Evaluator Ing. Claudiu Petrica
Membru Titular Anevar

S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L.



CAPITOLUL I. GENERALITATI

Executantul lucrării:

S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L. reprezentată prin ing. Claudiu Petrica, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatoresilor din Romania, cu legitimația nr. 8201, în baza solicitării Consiliului Local al Municipiului Craiova, am efectuat raportul de evaluare al proprietății: teren intravilan în suprafața de 738 mp, situat Craiova, str. Spania, nr. 35A, proprietatea Consiliului Local al Municipiului Craiova.

1.1.Obiectul supus evaluării este constituit din:

Dreptul de proprietate asupra terenului cu regim juridic si economic intravilan curti constructii, în suprafața de 738 mp din masuratori, situat în Craiova, str. Spania, nr. 35A zona mediana a Municipiului Craiova, în vecinatatea Complexului Comercial Nanterre.

1.2.Scopul acestui raport de evaluare este determinarea valorii de piata a terenului, în vederea concesiionării acestui teren. Prezentul Raport de evaluare se adresează proprietarului, în calitate de client si destinatar al raportului.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

1.3.Baza de evaluare o reprezinta estimarea valorii de piata a terenului evaluat. Pentru determinarea valorii de concesiionare, va trebui determinata valoarea de piata.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 1/ 2007), *valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR: GN 1 – Evaluarea proprietatilor imobiliare.

1.4.Data evaluării : Valoarea estimata în prezentul raport este valabila la 27.07.2011 .
Curs BNR la data evaluării : 1euro = 4.2500 lei.

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 27.07.2011 de către Cojocaru Adrian Cristinel si reprezentantul Primariei, domnul Marta Stelian. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.5.Standardele aplicate : în elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde promovate si recomandate de catre ANEVAR , aplicabile acestui tip de valoare specific scopului evaluării.

GN 1 – Evaluarea Proprietatii Imobiliare;

IVS 1 – Valoarea de piata – tip de valoare;

IVS 3 – Raportarea evaluării.

1.6. Procedura de evaluare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR. Baza evaluării în prezentul raport este estimarea valorii redevenței.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietatii;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata în prezentul raport;

- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului

1.7. Documentele și sursele de informații ce stau la baza evaluării sunt:

- Comanda nr. 110.824/27.07.2011.
- Hotărârea nr. 143/2011 a Municipiului Craiova.
- Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. 143/2011.
- Certificat de Nomenclatura stradala nr. 962/17.03.2011 emisa de Primaria Municipiului Craiova.
- Certificatul de Urbanism nr. 674/13.04.2011 emis de Primaria Municipiului Craiova.
- Hotărârea nr. 217/2011 a Consiliului Municipiului Craiova.
- Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. 217/2011.

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ziare locale: Gazeta de Sud, agenții imobiliare locale, internet, Institutul Național Națională de Statistică – prin buletinele emise.

1.8. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.9. Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

-Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

-Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

-Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

-Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul terenului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- Valoarea redevenței estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

Condiții limitative:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului; orice valori estimate în raport se aplică terenului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- prezentul raport de evaluare a fost întocmit în scopul estimării valorii de redevență pentru terenul evaluat.

CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARA

2.1. Dreptul de proprietate

Amplasamentul situat la Craiova, str. Spania, nr. 35A, este proprietatea Consiliului Local al Municipiului Craiova. Are o suprafață 738 mp din acte și măsuratori.

Dreptul de proprietate este stabilit prin:

- Hotărârea nr. 143/2011 a Municipiului Craiova; Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. 143/2011;
- Certificat de Nomenclatura strădala nr. 962/17.03.2011 emisă de Primăria Municipiului Craiova;
- Certificatul de Urbanism nr. 674/13.04.2011 emis de Primăria Municipiului Craiova;
- Hotărârea nr. 217/2011 a Consiliului Municipiului Craiova; Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. 217/2011.

2.2. Descrierea proprietății

Conform Certificatului de Urbanism nr. 674/13.04.2011 emis de Primăria Municipiului Craiova caracteristicile terenului sunt următoarele:

- Regimul Juridic:
Teren intravilan domeniu privat al Municipiului Craiova (conform anexei la HCL 143/2011)
- Regimul economic:

Folosința actuală a terenului- teren liber de construcții.

Destinația după PUG- zona locuințe colective P+3-10 etaje zona circulației auto și pietonale.

Suprafața terenului-738 mp.

- Regimul tehnic:

Conform PUG amplasamentul este situat în zona cu destinație zona locuințe colective cu regim de înălțime P+3-10 etaje. POT max=20%, CUT max.=2.20.

Amplasamentul este afectat parțial de lărgirea strădala propusă prin PUG. Retragerile din axul str. Saniei (strada de categoria 3-3 în PUG_ trebuie să fie minim 8 ml pentru construire și de minim 5 ml pentru împrejmuire.

Utilitățile din vecinătatea terenului sunt: rețea canalizare, rețea gaze naturale, rețea energie electrică, rețea de apă potabilă. Terenul nu beneficiază în acest moment de racorduri la aceste utilități.

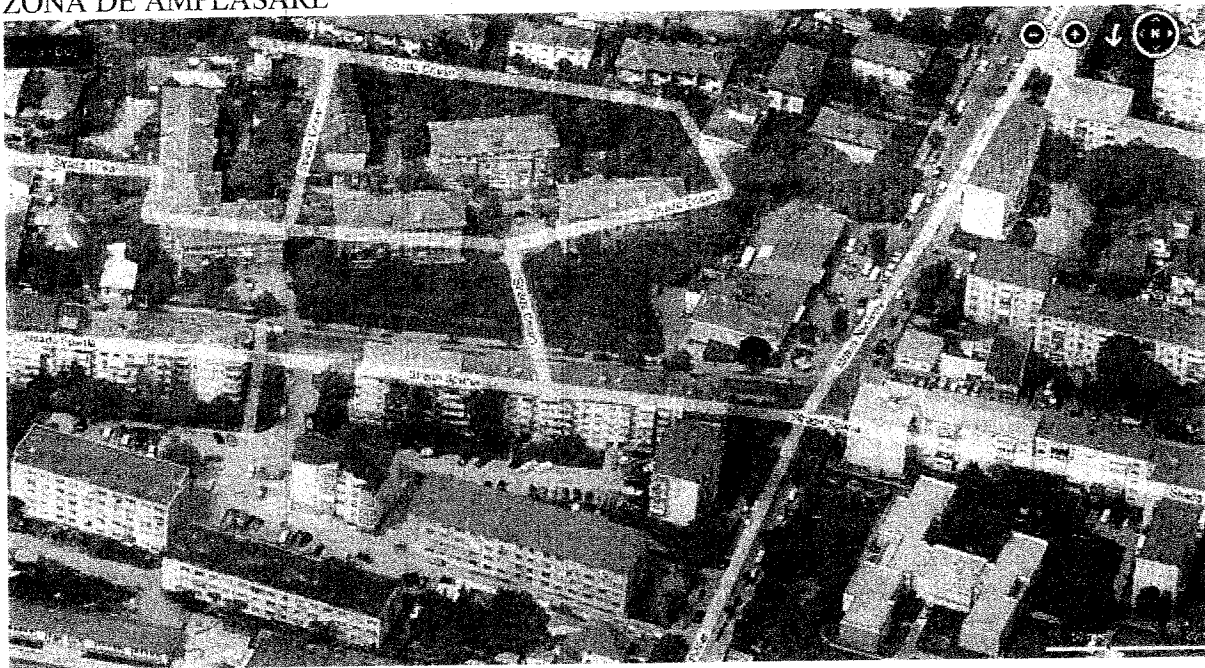
Forma terenului este regulată.

Accesul auto se poate realiza prin aleea de acces la blocuri, de pe partea sudica; accesul pietonal se poate realiza si prin partea estica, trotuarul aferent str Spaniei.

Vecinatati:

- la Nord- Complex Nanterre- pe lungimea de 31.34 ml
 - la Sud – alea de acces pentru blocuri- pe lungimea de 25.25 ml
 - la Est – trotuat aferent strazii Spania- pe lungimea de 23.14 ml
 - la Vest- domeniu Public (aferent Blocurilor de locuinte) – pe lungimea de 28,04 ml.
- Terenul este amenajat in acest moment ca spatiu verde.

ZONA DE AMPLASARE





Drumul de acces- str. Spania



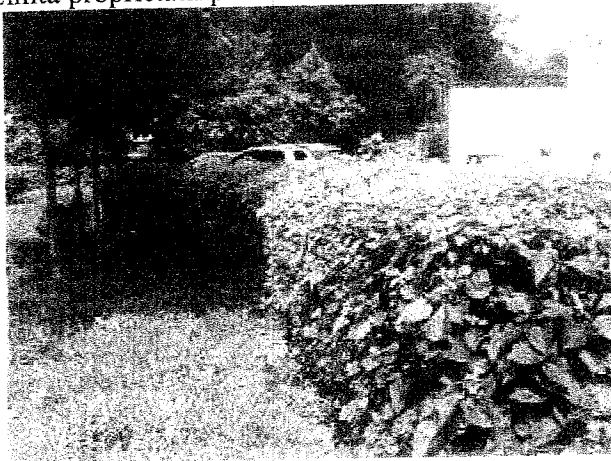
Limita proprietatii pe latura de Vest

Aleea de acces pe latura de Sud

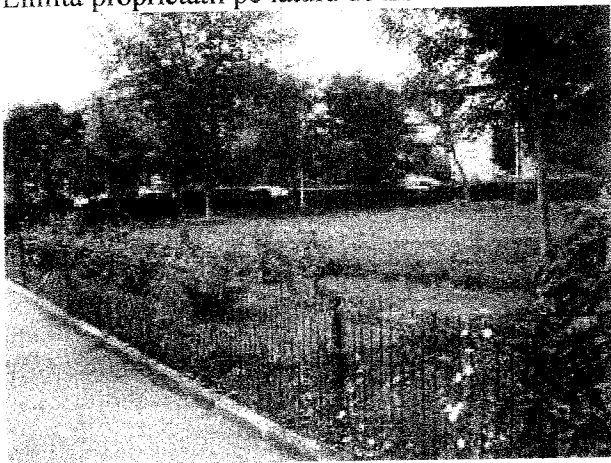




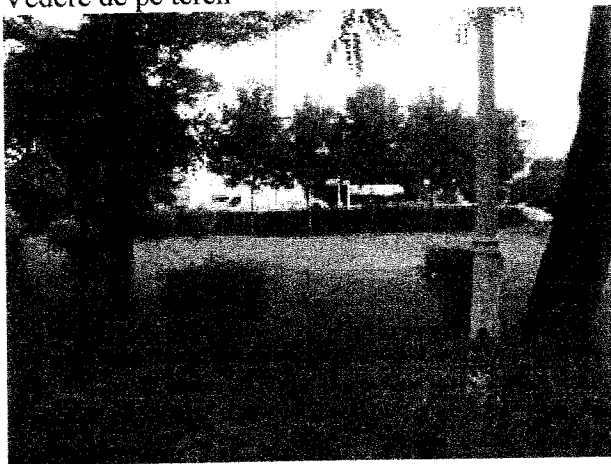
Limta proprietatii pe latura de Nord



Limta proprietatii pe latura de Est



Vedere de pe teren



CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piata specifica

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei)

Piata specifica a proprietatii evaluate este reprezentata de piata terenurilor intravilane din zona median- centrala Mun. Craiova. In analiza acestei pietei specifice am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata imobiliara din Municipiul Craiova respectiv subpiata terenurilor a inregistrat o scadere mare in anii 2009 si 2010, respectiv inceputul anului 2011.

Pe segmentul de piata la care ne referim, respectiv terenuri libere, preturile au scazut anul acesta cu pana la 20% in comparatie cu anul 2010.

Zona centrala ramane ca avand cea mai mare atractivitate iar preturile sunt cuprinse in intervalul 300-450 euro/mp, deosebirile constand in forma terenului, suprafata, acces, vecinatati etc.

3.2. Oferta competitiva

Pe segmentul de piata la care ne referim, respectiv terenuri libere, in zona mediana a Mun. Craiova unde este situat terenul evaluat exista putine terenuri libere in zona iar preturile sunt cuprinse intre 300 - 450 EUR/mp in functie de amplasament, utilitati, forma si suprafata.

Bineinteles ca pe fundalul unei crize economice ca cea actuala negocierile tind pana la reduceri de 25% din pretul oferit, uneori negocierile ajungand sa scada foarte mult pretul vanzatorilor.

3.3. Analiza cererii

Criza economico-financiara inceputa la sfarsitul anului 2008 a afectat atat profiturile investitorilor imobiliari cat si puterea financiara a cumparatorilor medii.

Cererea este mica in comparatie cu oferta pe piata terenurilor, aceasta datorita faptului ca potentialii investitori sunt rari.

3.4. Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

In prezent punctul de echilibru al subpietei terenurilor nu este atins. Se poate considera ca piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal ingreunarii accesului la capital.

Se observa o lipsa a ofertelor de cumparare pentru terenuri de peste 100.000 EUR. Numarul cel mai redus de tranzactii s-a inregistrat in cazul terenurilor intravilane de suprafate mari, deoarece dezvoltatorii imobiliari nu mai sunt dispusi sa isi asume riscul unor proiecte rezidentiale in conditiile actuale de instabilitate economica.

Se poate considera ca piata terenurilor este in scadere. Scaderea preturilor s-a atenuat in ultimele 12 luni, in ceea ce priveste piata terenurilor, cererea s-a orientat catre proprietati cu suprafete medii cca 400-500 mp, cu toate utilitatile sau cu posibilitati de racordare la utilitati cu, pe care se pot construi blocuri de locuinte.

Punctul de echilibru intre cerere si oferta nu s-a atins si nu se va intampla acest lucru nici in viitorul apropiat in conditiile in care economia trece printr-o criza profunda.

CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII

4.1 Cea mai buna utilizare

Având în vedere că scopul prezentei evaluări este estimarea valorii de redevență, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Cea mai bună utilizare se definește ca fiind utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare rezultă în urma unei analize și trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului. Referitor la proprietatea de evaluat se menționează următoarele aspecte:

- terenul deținut în proprietate se afla într-o zonă rezidențială, langa blocuri
- imobilele existente în zonele apropiate sunt de natura rezidențială și comercială

Având în vedere aspectele menționate mai sus, evaluatorul apreciază **cea mai bună utilizare a terenului liber este pentru construcții de tip comercial sau rezidențial.**

4.2. Evaluarea proprietatii

Actul normativ care reglementează regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este OUG nr. 54/2006, aprobată prin Legea 22/2007, iar concesiunea terenurilor pentru construcții este reglementată prin Legea nr. 199/2004 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În secundar există reglementări referitoare la concesiune și în alte acte normative, cum ar fi Legea nr. 84/1992 completată și modificată prin legea 244/2004 privind regimul zonelor libere; O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale sau O.G. nr. 2/2003 referitoare la concesiunea terenurilor forestiere proprietate publică a statului.

Conform OUG 54/2006 *"Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în forma scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe risc și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe"*.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților,

Pentru terenuri, durata de concesiune se stabilește în funcție de prevederile planurilor urbanistice și de natura construcției. Pentru terenurile destinate construirii de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, după predarea locuinței către beneficiari acestia dobândesc un drept de folosință asupra terenului aferent, pe toată durata construcției (O.U.G. nr. 105/2005).

Au calitatea de concedent ministerele sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale, pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului precum și consiliile județene, consiliile locale sau instituțiile publice de interes local, pentru terenurile proprietate publică ori privată a județului, orașului sau comunei.

Referitor la bunurile ce vor fi utilizate de concesionar, OUG '54/2006 prevede următoarele categorii:

Bunurile de retur - ce revin de deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au

facut obiectul concesiunii;

Bunurile proprii - care la incetarea contractului de concesiune raman in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele ANEVAR sunt:

- **comparatia vanzarilor**-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- **parcelarea si dezvoltarea**-se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- **repartizarea(alocarea)**-se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren)
- **extractia**- se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- **tehnica reziduala a terenului**- identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- **capitalizarea rentei funciare(chirie)**- se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de redeventa asa cum este definita in Standardele Internationale de Evaluare. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicate urmatoarele metode/tehnici de evaluare:

- metoda comparatiei vanzarilor;
- metoda valorii reziduale

4.2.1. Metoda comparatiei vanzarilor

Premisa majora a metodei comparatiei vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este direct in relatie cu preturile unor proprietati competitive si comparabile..

Procedura de baza in aplicarea metodei comparatiei vanzarilor consta in parcurgerea urmatoarelor etape:

- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare similare cu proprietatea de evaluat in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, dimensiunile, localizarea si zonarea;
- verificarea informatiilor prin confirmarea ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elementele de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile sau daca nu e posibila compararea, se trece la scoaterea din categoria comparabile;
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unor valori unice sau unui interval de valori. Intr-o piata nedecisa si foarte dinamica, un interval de valori poate fi o concluzie mai buna decat o singura valoare.

Elementele de comparatie sunt:

- drepturile de proprietate,
- conditiile de piata, finantare



- topografie, deschidere
- caracteristicile fizice
- utilitățile disponibile.

Au fost utilizate 4 proprietăți similare, situate în Mun. Craiova astfel:

Caracteristicile terenului:

TERENUL DE EVALUAT:

- suprafața = 738 mp
- amplasament = str. Spania, lângă Complex Nanterre
- drept de proprietate transmis = integral
- condiții de vânzare = cash
- se încadrează în PUG și PUZ
- data evaluării = 27.07.2011
- utilități = energie electrică, rețea gaze naturale, canalizare, rețea apă - toate la limita

Elemente de comparație	Terenuri comparabile			
	A	B	C	D
Preț unitar ofertare (Euro / mp)	408	300	363	429
Data ofertării	iunie 2011	iulie 2011	iunie 2011	iunie 2011
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Localizare	str Spaniei, RomPetro	str Anul 1848, zona Parchet	str Anul 1848, Silo	Calea București - Florarie
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	147	325	510	280
Deschidere stradă / Raport laturi	7m / 3	11m / 0.37	12m / 0.28	13m / 1.66
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile
Destinație	comercial	rezidențial	rezidențial	comercial

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației vanzarilor:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI VANZARILOR	934.600 LEI echivalent 219.900 EURO
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

4.2.2. Metoda valorii reziduale

Metoda reziduală este o variantă a metodei proporției și anume valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți prin scăderea contribuției construcției prin costuri și deprecieri.

În ANEXA B este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda reziduală.

Valoarea rotunjită a terenului este: **1.031.100 lei**

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA VALORII REZIDUALE	1.031.100 LEI echivalent 242.600 EURO
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

4.3. Reconcilierea valorii . Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a doua tehnici adecvate proprietății subiect și anume:

- metoda comparatiei vanzarilor 934.600 LEI
- metoda valorii reziduale.....1.031.100 LEI

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Rezultatul final, obținut în urma aplicării a celor două metode enunțate, poate fi o valoare sau un interval de valori, în funcție de datele avute la dispoziție și scopul evaluării. Aceste valori sunt de obicei diferite, iar valoarea finală este obținută în urma unei analize atât a informațiilor cât și a metodelor utilizate.

Rezultatul final poate fi o valoare sau un interval de valori, în funcție de datele avute la dispoziție și scopul evaluării.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este cuprinsă în intervalul **934.600 LEI - 1.031.100 LEI**.
Valorile nu contin TVA

CAPITOLUL V. DETERMINAREA REDEVENTEI

Conform prevederilor legale *"Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente"*.

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 de ani a pretului de vanzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cmpe (similar ratei de capitalizare), astfel modelul CMPC (costul mediu ponderat al capitalului)

$$cmpe = k_p * (CP / V_0) + k_{pr} * (Cpr / V_0) + k_d * ((1 - s) * (CT / V_0))$$

Unde:

k_p = costul capitalului propriu

k_{pr} = costul capitalului preferential

k_d = costul creditului înainte de impozit

CP = valoarea de piață a capitalului propriu CP - ponderea capitalului propriu

Cpr = valoarea de plată a capitalului preferential

CT = credite totale CT - ponderea capitalului împrumutat

s = cota impozitului pe profit

V = valoarea de piață

În această ipoteză considerăm ca ponderea capitalurilor este:

- pondere capital propriu 60%
- pondere capital împrumutat 40%

Costul capitalului propriu a fost estimat ca rata de baza fara risc (rata dobanzii de referinta comunicata de BNR), eliminandu-se influenta inflatiei, plus riscul investitiei.

K_p = costul capitalului propriu = A+B

A - rata de baza fara risc; rata dobanzii de referinta BNR 2011

iunie 2011	6,25
mai 2011	6,25
aprilie 2011	6,25
martie 2011	6,25
februarie 2011	6,25
ianuarie 2011	6,25
decembrie 2010	6,25
noiembrie 2010	6,25
octombrie 2010	6,25
septembrie 2010	6,25
Aug-10	6,25
MEDIA	6.25

RATA INFLAȚIEI

Valoarea actuală: 7,93%

(iun.2011 / iun.2010)

B - riscul investitiei

		Nota
<i>risc interior (caracteristic proprietatii)</i>		
- Localizare	mic	1
-Dimensiuni	mic	1
<i>risc exterior (conditii generale ext proprietatii)</i>		
-Conditii economice	mediu	3
-Management		0
RISC TOTAL		5

Costul creditului a fost estimat ca medie a dobanzilor bancare de pe piata

DAE la ofertele de credit

	Mai 2011	Iunie 2011	Astazi
Credite imobiliare / ipotecare			
RON	11.7	11.6	11.50
EURO	7.8	7.9	8.00
Credite auto			
RON	17.4	17.2	17.10
EURO	14.6	14.6	14.50
Credite de nevoi personale cu ipoteca			
RON	13.5	13.3	13.00
EURO	9.5	9.5	9.40
Credite de nevoi personale			
RON	19.1	19.4	19.20
EURO	18.2	18.2	18.70
Carduri de credit			
RON	28.2	28	28.00

Rezulta factorul de actualizare 6.24%

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula: $V = \sum_{i=1}^n \frac{Veni \tan_i}{(1+k)^i} + Vt$

unde: Vt = valoarea terminală, care este zero în acest caz, deoarece legislația prevede recuperarea întregii valori în primii 25 ani de concesiune.

Valoarea de piață, pe de altă parte, este:

$$V = r * \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}, \quad \text{unde } r = \text{redevența anuală}$$

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}}$$

Rezulta:

Valoare de piață teren	219,900 – 242,600	euro
	934,600 – 1,031,100	lei
Valoare redevență/an	74,803 – 82,527	lei/an
Valoare redevență anuală pentru teren analizat (lei/an/mp)	101 - 112	lei/an/mp

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

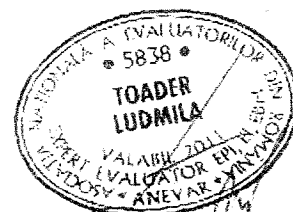
Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către:

Expert Evaluator ing. Claudiu Petrica
Membru Titular Anevar

Verificat,
Expert Evaluator Ing. Ec. Ludmila Toader
Membru Titular Anevar



S.C. LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L.

Anexa 1- Evaluarea terenului prin metoda comparatiei

Elemente de comparatie	teren de evaluat	Terenuri comparate			
		408	300	363	429
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)					
Data ofertarii	iulie 2011	iunie 2011	iulie 2011	iunie 2011	iunie 2011
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) -25%		306.1	225.0	272.1	321.4
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie pt. Drept de proprietate	%	0	0	0	0
	(Euro /mp)	0	0	0	0
Pret corectat		306.1	225.0	272.1	321.4
Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	%	0	0	0	0
	(Euro /mp)	0	0	0.00	0
corectie pentru restrictii legale		306.1	225.0	272.1	321.4
Pret corectat	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Conditii ale pietei	%	0	0	0	0
	(Euro /mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
corectie pentru cond. de piata		306.12	225.00	272.06	321.43
Pret corectat					
Localizare	str Spaniei, langa Complex	str Spaniei, RomPetrol	str Anul 1848, zona Parchet	str Anul 1848, Siloz	Calea Bucuresti - Florarie
	%	0	5	5	-10
	(Euro /mp)	0.00	11.25	13.60	-32.14
corectie pentru localizare		306.12	236.25	285.66	289.29
Pret corectat					
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	738	147	325	510	280
	%	7	3	0	3
	(Euro /mp)	21.43	7.09	0.00	8.68
corectie pentru caracteristici fizice		327.55	243.34	285.66	297.96
Pret corectat					
Deschidere strada / Raport laturi	25.25m / 0.86	7m / 0.33	11m / 0.37	12m / 0.28	13m / 0.6
	%	7	5	5	0
	(Euro /mp)	22.93	12.17	14.28	0.00
corectie pentru deschidere		350.48	255.50	299.94	297.96
Pret corectat					
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	energ. electrica, apa-canal, gaze	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
	%	0	0	0	0
	(Euro /mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
corectie pentru utilitati		350.48	255.50	299.94	297.96
Pret corectat					
Stare teren	liber	liber	liber	liber	liber
	%	0	0	0	0
	(Euro /mp)	0.00	0.00	0.00	0.00
corectie pentru stare teren		350.48	255.50	299.94	297.96
Pret corectat					
CMBU	comercial	comercial	rezidential	rezidential	comercial
	%	0	15	15	0
	(Euro /mp)	0.00	38.33	44.99	0.00
corectie pentru CMBU		350.48	293.83	344.94	297.96
Pret corectat					
Corectie totala bruta		44.36	68.83	72.88	40.82
% din pretul de vanzare		14.49	30.59	26.79	12.70
Valoarea propusa este valoarea comparabilei	D				
	297.96	Euro/mp			



Rezulta

Suprafata teren=	738.00	mp
Valoare lei/Euro =	4.25	
Valoare teren =	219,900	euro
rotunjit:	934,600	lei

NOTA: Aceasta ajustare (-25%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii corectii:

Restrictii legale: Nu s-au aplicat corectii toate comparabilele neavand alte restrictii

Localizare: La comparabila B si C s-a aplicat corectii pozitive, aceasta fiind in zona mai slab cotate pe piata imobiliara, decat prop de evaluat, iar pt comp D, s-a aplicat corectie negativa fiind situata intr.o zona mai atractiva;

Suprafata: Corectii pozitive la comparabilele A, B si D, acestea avand suprafete mai slab cotate pe piata imobiliara;

Deschidere: Corectii pozitive la comparabilele A, B si C, acestea avand raportul laturilor mai slab, fata de terenul de evaluat;

Utilitati: Nu s-au aplicat corectii, terenurile comparabile avand toate utilitatile

Stare teren: Nu s-au aplicat corectii, terenurile comparabile fiind libere de constructii

Destinatie: s-au aplicat corectii de 15% (la comp B, C) deoarece pe aceste terenuri au destinatie rezidentiala



ANEXA 2.

EVALUAREA TERENULUI PRIN METODA VALORI REZIDUALE

Evaluarea are in vedere cea mai buna utilizare a terenului. Se estimeaza astfel ca maximum de profitabilitate ar fi obtinut in conditiile in care s-ar realiza pe teren o constructie de birouri, cu regim de inaltime P+3.

Stabilirea suprafetei construite

Conform Autorizatie de constructie existente POT = 20%, aprox. 208mp.; CUT = 2,2 (rezulta Ad max=1623mp)

Avand in vedere ca in zona de amplasament, apreciem un regimul de inaltime este P+3, apreciem ca Ad a cladiri este de 445 mp cu amprenta la sol de 145 mp.

Suprafata luata in calcul este urmatoarea:

Ad = 624 mp

Ac la sol = 208 mp

Stabilirea valorii reziduale a terenului

Pentru determinarea valorii terenului, se scad costurile estimate pentru edificarea cladirilor, precum si profitul antreprenorului si alte costuri din valoarea de vanzare a intregii proprietati, respectiv:

ABORDARE PRIM METODA REZIDUALA		Constructii industriale		
1	Destinatia (cea mai buna utilizare)		738	mp
2	Suprafata teren		145.00	mp
5	Suprafata de teren construabila (amprenta la sol)	P+3E	435.00	mp
6	Suprafata construita desfasurata (Sd)		361.05	mp
7	Arie utila estimata	1,100	686,400	EUR
8	Pret estimat de vanzare (EUR/mp Sd)			
9	Cheltuieli de proiectare, amenajare si constructie (EUR/mp)	700	304,500	EUR
10	Cheltuieli neprevazute (% din rd. 7)	5%	15,225	EUR
11	Dobanda pentru finantarea cheltuielilor	8%	25,578	EUR
12	Onorarii pentru agentii imobiliare (% din rd. 6)	1.5%	10,296	EUR
13	Profitul promotorului imobiliar (% din rd 6)	10%	68,640	EUR
14	Cheltuieli totale de constructie (rd. 7 pana la 11)		424,239	EUR
15	Pret estimat de vanzare (rd 6)		686,400	EUR
16	Valoarea reziduala teren (rd. 13-12)		262,161	EUR
17	Factor de actualizare @7% si n=1 an		0.935	
18	Valoare reziduala teren actualizata (rd. 14 x rd. 15)		245,010	EUR
19	Cheltuieli de achizitionare a terenului (% din rd. 16)	1%	2,450	EUR
20	Valoarea reziduala a terenului		242,560	EUR
21	Valoarea ramasa a terenului		242,600	EUR
22	Valoarea unitara a terenului (EUR/mp)		328.67	EUR/mp
23	Valoarea teren (LEI)		1,031,100	LEI
24	Curs de schimb utilizat		4.2500	lei /EUR

bila din 26/07/2011)

ul are autorizatie de construire(Ac):P

: 120.000 EUR neg.

alii

Suprafata teren: 280 mp
Front stradal: 13 m
Tip teren: intravilan
Cadastru: da
Intabulare: da
Destinatie anterioara: teren liber
Destinatie recomandata: apartamente

ate contact agentie imobiliara
DORCAS IMOBILIARE Craiova

Telefon:

Fax:

Mobil: 0723.198.739 / 0786.103.979

E-mail: dorcasoffice@yahoo.com

Pagina web:

Persoana contact: Popescu Teodor

Telefon:

Mobil: 0723.198.739 / 0786.103.979

E-mail: dorcasoffice@yahoo.com

Comision vanzare: 2% negociabil • C

Persoana contact: (Pentru Inchirieri Spatii): Ovidiu-0752.15.40.7

Telefon: (Pentru Inchirieri Locuinte): 0752.15.40.79

Mobil: Secretariat: 0724.37.53.51

E-mail: cmcimobiliare@gmail.com

Comision vanzare: 3% negociabil • Comision inchiriere: 50% Pro
chirie)

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Calea Bucuresti

ID anunt: 354127